

Satzung der Stadt Würzburg über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (Freiflächengestaltungssatzung - FGS)

vom 24.11.2021 / In-Kraft-Treten am 27.11.2021

Die Stadt Würzburg erlässt gemäß Stadtratsbeschluss vom 18.11.2021 aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1- 1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74), und Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1, 3 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), folgende Satzung:

Präambel

Ziel der Satzung sind die Sicherstellung und Förderung einer angemessenen, qualitativ hochwertigen Begrünung und Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke.

Eine nachhaltige und hochwertige Freiflächengestaltung auf der Grundlage von allgemein geltenden Mindestanforderungen führt zu einer Sicherung der bedeutenden Ökosystemleistung des Stadtgrüns, der Erhöhung des Regenwasserrückhalts im Stadtgebiet sowie einer ausreichenden Anzahl von qualitätsvollen Kinderspielplätzen.

Diese Mindestanforderungen tragen weiterhin dazu bei, dass gesunde und attraktive Lebens- und Aufenthaltsqualitäten gefördert und erhalten werden. Im besiedelten Stadtgebiet werden außerdem wichtige ökologische und klimawirksame Funktionen gewahrt und gleichzeitig ein aktiver Beitrag zur innerstädtischen Biodiversität von Flora und Fauna geleistet.

Zudem bezweckt diese Satzung, die Schaffung der nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung erforderlichen Kinderspielplätze sicherzustellen, sowie deren Gestaltung, Dimensionierung und Begrünung entsprechend zu reglementieren. Auf diese Weise wird dem wichtigen sozial- und gesellschaftspolitischen Anliegen Rechnung getragen. Die Umwelt ist kinderfreundlicher zu gestalten, wobei die Schaffung von geeigneten und ausreichenden Spielplätzen nicht ausschließlich eine Aufgabe der öffentlichen Hand, sondern auch eine Pflicht der privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist.

§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt im unbeplanten Innenbereich und in beplanten Gebieten des gesamten Stadtgebiets für die unbebauten und unterbauten Flächen der bebauten Grundstücke und für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Sie ist auf Vorhaben anzuwenden, für die nach Inkrafttreten der Satzung ein Bauantrag oder ein die baurechtliche Prüfung umfassender Antrag gestellt wird oder eine Vorlage der Genehmigungsfreistellungsunterlagen erfolgt. Weiterhin ist die Satzung anzuwenden auf Bauvorhaben oder sonstige bauliche Maßnahmen, die nach Inkrafttreten dieser Satzung als verfahrensfreies oder sonstiges Bauvorhaben errichtet, geändert oder durchgeführt werden.
- (2) Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sowie in Vorhabens- und Erschließungsplänen und städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), die abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor. Die Regelungen anderer örtlicher Bauvorschriften der Stadt Würzburg im Sinne des Art. 81

Abs. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO), wie beispielsweise die Stellplatzsatzung, und die Baumschutzverordnung der Stadt Würzburg in der jeweils gültigen Fassung gelten uneingeschränkt neben dieser Satzung, soweit diese Satzung nicht an anderer Stelle speziellere Regelungen enthält.

- (3) Ein der Satzung entsprechender Zustand ist fachgerecht herzustellen und durch fachgerechte Pflege zu erhalten.

§ 2 Verpflichtung zur Vorlage prüffähiger Unterlagen

Zum Vollzug der Satzung ist im bauaufsichtlichen Verfahren beziehungsweise bauaufsichtlichen Antragsverfahren ein entsprechender Nachweis in Form von Planunterlagen zu erbringen (Freiflächengestaltungsplan), aus denen die Erfüllung der Vorgaben dieser Satzung gänzlich prüffähig hervorgeht.

§ 3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- (1) Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Gehölzbestände zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Nutzungen, wie Stellplätze, Flächen für die Feuerwehr oder Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden.

Die Freiflächen sind unter Verwendung von Oberboden oder Pflanzsubstrat gärtnerisch zu gestalten. Die Pflanzen-/Saatgutauswahl sollte bevorzugt auf heimische Arten ausgerichtet sein und hat nach den Kriterien Trockenheitstoleranz, Pollen-/Nektarangebot und Raumwirkung zu erfolgen.

Dabei ist pro voller 300 m² unbebauter und unterbauter Fläche mindestens ein Baum I. Wuchsordnung (mind. Stammumfang 18-20 cm) oder pro voller 200 m² unbebauter und unterbauter Fläche mindestens ein Baum II. oder III. Wuchsordnung (mind. Stammumfang 16-18 cm, Obstgehölze 12 – 14 cm) zu pflanzen.

Die Pflanzgrube ist in mindestens 1,5-facher Breite des Ballens herzustellen. Bei Pflanzungen im Bereich von befestigten Flächen und auf Tiefgaragendächern ist eine Pflanzgrube mit einem Volumen von mind. 12 m³ auszuheben und mit speziellem Pflanzsubstrat zu verfüllen. Pro Baumstandort ist eine offene Baumscheibe mit einer Fläche von mind. 6 m² vorzusehen.

Bestandsbäume, die dauerhaft erhalten werden, sind auf diese Vorgaben anzurechnen. Darüber hinaus sind pro voller 200 m² unbebauter und unterbauter Fläche mind. 10 % der Fläche mit Sträuchern (mind. 2x verpflanzt, Höhe 100 - 125 cm) zu begrünen.

Bei der Ausführung der Pflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume und Gehölze sich entwickeln und ihre vorgesehene Funktion langfristig erfüllen können. Dahingehend ist entsprechend den Standortansprüchen die richtige Pflanzenauswahl, die korrekte Anlage der Pflanzgrube und Schaffung geeigneter Bodenverhältnisse, sowie die konsequente Pflege zu vollziehen. Dies ist insbesondere gegeben, soweit die Pflanzarbeiten gemäß den FLL – Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 und 2 sowie der DIN 18916 in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt werden.

Erforderliche Baumpflanzungen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Würzburg und § 6 Abs. 4 können nicht angerechnet werden.

- (2) Zuwege und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

§ 4 Vorgärten

Die Vorgärten der Gebäude zwischen wegemäßiger Erschließungsanlage und Gebäudekante sind unter Verwendung von Oberboden oder Pflanzsubstrat gärtnerisch anzulegen. Die Auswahl an Pflanzen (Stauden / Gehölze) und des Saatgutes hat sich nach der Trockenheitstoleranz und dem Pollen- / Nektarangebot zu richten.

Vorgärten dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Zulässig ist ein max. 30 cm breiter Spritzschutz-/Traufstreifen entlang der Gebäudekante.

§ 5 Dach-, Tiefgaragen- und Fassadenbegrünung

- (1) Flachdächer und Dächer (mit einer Neigung bis 10°) aller baulichen Anlagen ab einer Grundfläche von 10 m² sind zu begrünen. Als Mindestanforderung ist eine Extensivbegrünung mit mind. 10 cm starker, strukturstabiler Vegetationsschicht (ohne Drän- und Filterschicht) herzustellen. Ausgenommen sind Flächen für technisch notwendige Dachaufbauten, Freisitze und Aussichtsplattformen, Rettungswege sowie Belichtungsflächen. Die Begrünung muss auf mind. 60% der Bruttogrundfläche des Daches erfolgen.
- (2) Eine Kombination mit Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen ist bei Flachdächern und Dächern mit einer Neigung bis 5°, vorbehaltlich der Belange des Denkmalschutzes und dahingehend der denkmalschutzrechtlichen Überprüfung, zulässig, wobei die Verpflichtung der Dachbegrünung nach Absatz 1 dieses Paragraphen weiter besteht.
- (3) Die Decken von Tiefgaragen und deren Zufahrten sind mit einer Bodensubstratschicht von mind. 40 cm Stärke bei Verwendung von mittelhohen Stauden und Sträuchern (0,5-1,5 m Endwuchshöhe) bzw. von mind. 60 cm Stärke bei Verwendung von großen Sträuchern (1,5 bis 5 m Endwuchshöhe) (strukturstabil, gemessen ohne Drän- und Filterschicht) herzustellen und zu begrünen. Bei Pflanzung von Bäumen und Solitärgehölzen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von 12 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mind. 100 cm vorzusehen.
- (4) Unter besonderer Berücksichtigung der Architektur und der örtlichen Verhältnisse sollen geeignete, insbesondere großflächige Außenwände baulicher Anlagen, die ab einer geschlossenen Fassade von über 100 m² keine Öffnungen aufweisen, mit ausdauernder Vertikalbegrünung ausgestattet und fachgerecht angelegt und gepflegt werden. Dabei ist mind. eine Kletterpflanze pro 2,00 m Wandabwicklung zu pflanzen. Die offene Pflanzscheibe hat pro Kletterpflanze mindestens 0,5 m² zu betragen. Der durchwurzelbare Raum hat pro Standort mind. 1,0 m³ zu umfassen und muss mindestens 0,50 m tief sein.
Dies gilt nicht, soweit Gründe des Brandschutzes oder besondere Sicherheitsanforderungen, sowie Belange des Denkmalschutzes der Maßnahme entgegenstehen.

§ 6 Freiflächen für Kinderspielplätze

- (1) Kinderspielplätze sind so zu errichten, dass sie sich in verkehrsabgewandter Lage befinden und für die Kinder unmittelbar, ohne Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsflächen, zugänglich und gefahrlos zu erreichen sind. Die Fläche muss ausschließlich den Kindern zur Verfügung stehen und so liegen, dass sie räumlich von den Wirtschaftsflächen des Grundstücks, wie beispielsweise dem Standplatz für Mülltonnen, den Fahrradabstellanlagen, den Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, der Zufahrt

für Garagen oder Stellplätze getrennt ist. Dies gilt auch, wenn der Kinderspielplatz nicht auf dem Baugrundstück, sondern in dessen unmittelbarer Nähe hergestellt wird.

- (2) Die Größe des Kinderspielplatzes ist anhand der Gesamtwohnfläche zu ermitteln. Je angefangene 25 m² Wohnfläche sind 1,5 m² Kinderspielplatz-Fläche nachzuweisen. Die Mindestgröße pro Kinderspielplatz beträgt jedoch 60 m² und darf nicht unterschritten werden.
- (3) Der Kinderspielplatz ist vielfältig, barrierefrei und sicher zu gestalten. Dies ist insbesondere gegeben, soweit die Gestaltung gemäß DIN 18034 – Spielplätze und Freiräume zum Spielen in der jeweils gültigen Fassung erfolgt. Der Kinderspielplatz ist pro voller 60 m² mit mindestens einem Sandkasten beziehungsweise einer Sandspielfläche (Mindestgröße 4 m²), einem ortsfesten Spielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten. Als ortsfeste Spielgeräte kommen insbesondere Rutschen, Schaukeln sowie Klettergeräte und -einrichtungen in Betracht. Bei der Auswahl der Spielgeräte, deren Anordnung und Aufstellung sind die sicherheitstechnischen Anforderungen zu beachten. Dies ist insbesondere erfüllt, soweit die Bestimmungen der DIN EN 1176 - Spielplatzgeräte und Spielplatzböden in der jeweils gültigen Fassung umgesetzt wurden.
- (4) Kinderspielplätze sind mit Sträuchern einzugrünen, die zu keinen erheblichen Gefährdungen führen können und ab einer Größe von mehr als 120 m² zu durchgrünen. Zur Schattenspendung ist pro voller 60 m² Spielplatzfläche mindestens ein bevorzugt heimischer, standortgerechter und ausreichend hitze- und trockenheitstoleranter Baum I. oder II. Wuchsordnung (mind. Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen. Diese Baumpflanzungen können nicht auf die in § 3 Abs. 1 geforderten Pflanzungen angerechnet werden. Die Pflanzungen und Gehölze dürfen keine Gefahren in sich bergen. Dies ist insbesondere gegeben, soweit bei der Auswahl von Pflanzen und Gehölzen die DIN 18034 – Spielplätze und Freiräume zum Spielen in der jeweils gültigen Fassung beachtet wird.
- (5) Kinderspielplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück selbst herzustellen. Sofern eine Herstellung auf dem Baugrundstück selbst nachweislich nicht möglich ist, kann gestattet werden, Kinderspielplätze in der Nähe des Baugrundstückes herzustellen, sofern ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht, seine Benutzung für diesen Zweck dinglich gesichert ist und der Kinderspielplatz für die Kinder sicher zu erreichen und zu benutzen ist. „In der Nähe“ bedeutet, dass sich diese Fläche in einer Entfernung bis maximal 200 m Fußweg, sowie einem Einzugsradius von 175 m, vom Baugrundstück aus betrachtet, befinden darf.
- (6) Kann der Kinderspielplatz in begründeten Ausnahmefällen nachweislich nicht auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der unmittelbaren Nähe hergestellt werden, so kann die Verpflichtung nach dieser Satzung auch im Wege einer Ablöse erbracht werden. Hierfür ist eine entsprechende Vereinbarung zu schließen.

Es handelt sich vorliegend um eine Ermessensregelung. Dahingehend besteht kein Rechtsanspruch auf Ablösung der erforderlichen Kinderspielplatzflächen.

Der Ablösebetrag bestimmt sich entsprechend den Kosten für die Herstellung der Kinderspielfläche in angemessener Höhe. Dahingehend ist pro Quadratmeter Spielfläche ein Geldbetrag von 150,00 € anzusetzen.

Der Geldbetrag für die Ablöse wird für die Herstellung und Unterhaltung von örtlichen Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen verwendet.

- (7) Kinderspielplätze und ihre Einrichtungen sind in benutzbarem und verkehrssicherem Zustand zu erhalten. Sie bedürfen einer regelmäßigen Wartung und Kontrolle. Diese Forderungen sind regelmäßig bei Einhaltung der DIN EN 1176 - Spielplatzgeräte und Spielplatzböden in der jeweils gültigen Fassung erfüllt.
- (8) Weitere Anforderungen nach Art. 7 Abs. 3 BayBO und nach weiteren Vorschriften bleiben unberührt.

§ 7 Einfriedungen

Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind entweder in sockelloser und mind. 10 cm bodeneben passierbarer Bauweise oder mit ausreichend großen Spalten auszuführen.

§ 8 Abweichungen

Für die Zulassung von Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung gilt Art. 63 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- 1) die Freiflächen nicht entsprechend § 3 Abs. 1 begrünt oder bepflanzt,
- 2) die Anforderungen nach § 3 Abs. 2 an Zufahrten und Zuwegungen nicht erfüllt,
- 3) die Anforderungen nach § 5 Abs. 1 - 5 an die Gestaltung von Dach-, Tiefgaragen- und Fassadenbegrünung nicht erfüllt,
- 4) die Anforderungen nach § 6 an die Gestaltung Freiflächen für Kinderspielplätze nicht erfüllt,
- 5) Einfriedungen entgegen den Anforderungen nach § 7 errichtet oder ändert,
- 6) entgegen § 4 Satz 2 Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen nutzt und nicht entsprechend § 4 herstellt, begrünt oder bepflanzt.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis

Die in der Freiflächengestaltungssatzung aufgeführten DIN-Normen und sonstigen Regelwerke sind bei der Stadt Würzburg, Fachabteilung Bauleitplanung, während der Sprechzeiten im Geschäftszimmer des Fachbereichs Stadtplanung, Beim Grafeneckart 1, 3. Stock, Zimmer 25, allgemein einsehbar.